



**TEXTO REFUNDIDO** del  
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA**  
**FASE 1A - Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central"** tras periodo de información al público y audiencia,  
con modificaciones del Catastro

**DOCUMENTO 1**

**MEMORIA**



**TEXTO REFUNDIDO del PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA**  
**Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central"**

tras periodo de información al público y audiencia con modificaciones del Catastro

**INDICE**

---

<b>DOCUMENTO 1. MEMORIA.....</b>	<b>5</b>
<b>1. ANTECEDENTES.....</b>	<b>5</b>
1.1. Planeamiento que se ejecuta .....	6
<b>2. NORMATIVA APLICABLE .....</b>	<b>8</b>
<b>3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN .</b>	<b>10</b>
<b>4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE .....</b>	<b>12</b>
5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable .....	12
<b>6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS</b>	
<b>PARCELAS AFECTADAS .....</b>	<b>21</b>
<b>7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS .....</b>	<b>23</b>
7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse .....	24
7.2. Valoración de cargas y gravámenes .....	24
7.3. Valoración de actividades económicas .....	26
<b>8. FINCAS APORTADAS.....</b>	<b>27</b>
8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público .....	28
8.2. Titularidades dudosas .....	30
<b>9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS</b>	
<b>DERECHOS DE LOS AFECTADOS .....</b>	<b>31</b>
<b>10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS .....</b>	<b>33</b>
<b>11. FINCAS ADJUDICADAS .....</b>	<b>34</b>
<b>12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS .....</b>	<b>35</b>
<b>13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS .</b>	<b>37</b>
<b>14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....</b>	<b>42</b>
<b>15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN.....</b>	<b>43</b>



- 2 Relación de propietarios e interesados**
- 3 Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación**
- 4 Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes**
- 5 Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan**
- 6 Cuenta de liquidación provisional**
- 7 Planos**

**1- Planos de Información**

- 1.1.- Situación
- 1.2.- Catastral
- 1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral 1929 - Ca. 1944
- 1.4.- Estado Actual – Topográfico
- 1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento

**2- Planos de Proyecto**

- 2.1.- Fincas Aportadas
- 2.2.- Ordenación Pormenorizada
- 2.3.- Fincas Adjudicables
- 2.4.- Fincas Resultantes
- 2.5.- Fincas Resultantes Acotadas
- 2.6.- Superposición

**8 Memoria de cuotas de urbanización**

**9 Anejos**

- Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF.
- Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística".
- Anejo V: Costes por descontaminación de suelo.
- Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.
- Anejo VIII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.

## DOCUMENTO 1. MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

El vigente *Plan General de Ordenación Urbana de Valencia* (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por *RESOLUCIÓN de 28 de diciembre de 1988, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa al expediente de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia* (BOE, núm. 12, 14 de enero de 1989 y DOGV, Núm. 984, 16 de enero de 1989), clasificó como Suelo Urbano el área objeto del presente proyecto.

Con fecha 26 de febrero de 2003, el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) y el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF) firmaron un Convenio para la remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia, que teniendo en cuenta la incorporación de la ciudad a la red de alta velocidad y el cumplimiento de los objetivos contemplados en el Documento de Cooperación entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia y RENFE de 31 de marzo de 1999, establecía las líneas maestras de la cooperación entre las tres administraciones firmantes, RENFE y GIF, éstas dos últimas hoy ADIF, ADIF ALTA VELOCIDAD y RENFE Operadora; ADIF y RENFE desde el 31 de diciembre de 2004 en virtud de la *Ley 39/2003 de 27 de noviembre, del Sector Ferroviario*; y ADIF ALTA VELOCIDAD, en virtud del *Real Decreto-ley 15/2013, de 13 de diciembre, sobre reestructuración de la entidad pública empresarial "Administrador de Infraestructuras Ferroviarias" (ADIF) y otras medidas urgentes en el orden económico*.

En sus acuerdos Primero y Segundo, las administraciones firmantes deciden la creación de la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. (en adelante, VPC) con el fin de facilitar la coordinación de las actuaciones correspondientes a la transformación urbanística y con el objetivo fundamental de gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura urbana correspondientes a los terrenos liberados en ese entorno. Se trata, pues, de una empresa de capital íntegramente público, formada por el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, ADIF, ADIF ALTA VELOCIDAD y RENFE Operadora, cuyo objetivo fundamental es gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura urbana correspondientes al entorno de la presente Actuación.

El Ayuntamiento de Valencia y VPC suscribieron el 10 de septiembre de 2009, el Acuerdo Marco regulador de las relaciones de VPC con el Ayuntamiento de Valencia para la realización de estudios, proyectos y obras correspondientes al desarrollo y ejecución de la Actuación Urbanística Parque Central. La finalidad de dicho acuerdo es ejecutar el Programa de Actuación Integrada que ampare la citada actuación mediante gestión directa, a través de VPC.



### 1.1. Planeamiento que se ejecuta

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se formula por la Sociedad VPC en su condición de Agente Urbanizador, para la FASE 1A de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución A4.1 "PARQUE CENTRAL" del PGOU de Valencia.

La Homologación sectorial modificativa y el Plan de Reforma Interior Parque Central de Valencia fueron aprobados provisionalmente por el pleno del *Excm. Ajuntament de València* con fecha 26 de mayo de 2006 y aprobados definitivamente por Resolución del *Conseller* de Territorio y Vivienda, en fecha 6 de marzo de 2007 (BOPV nº 72, de 26 de marzo de 2007).

En fecha 21 de septiembre de 2012, se presentó ante el Ayuntamiento de Valencia alternativa técnica de programa de actuación integrada para el desarrollo por gestión directa, de la Unidad de Ejecución A4.1 "PARQUE CENTRAL", que incluía memoria de Programa, la Alternativa Técnica –con Proyecto de Urbanización- y la Proposición Jurídico-económica para el desarrollo del Plan de Reforma Interior ya aprobado, solicitando que se sometiera a información pública y tramitación. En fecha 28 de diciembre de 2012, el Ayuntamiento Pleno acuerda asumir la gestión directa de la Actuación Integrada encomendando la gestión a la sociedad VPC, así como el sometimiento a información pública de la Alternativa y el resto de documentación que la acompañan.

Tras los trámites de alegaciones, informes y correcciones oportunas, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de junio de 2014, se aprueba la Alternativa Técnica presentada por VPC, y el Proyecto de Urbanización que la acompaña, así como la Proposición Jurídico-económica. Se procedió a la publicación para los titulares desconocidos en el BOP de Valencia nº 186, de fecha 7 de agosto de 2014.

Habiéndose cumplido todos los condicionantes impuestos en el Acuerdo aprobatorio del Programa, se redacta el presente Proyecto de Reparcelación en cumplimiento de las labores como Agente Urbanizador de la Sociedad VPC, dentro del régimen de gestión directa acordado, así como en cumplimiento de los Acuerdos anteriormente citados, al objeto de obtener la necesaria disponibilidad de terrenos para ejecutar las obras de urbanización de la *FASE 1A del Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central" del P.G.O.U. de Valencia*, así como para ceder a la Administración los terrenos, tanto dotacionales públicos como edificables, que legalmente le correspondan.

El Proyecto de Reparcelación se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en fecha 1 de febrero de 2016 para su tramitación, procediéndose al inicio del periodo de información al público mediante anuncio publicado en el DOCV nº 7738 de 10 de marzo de 2016.

Tras la presentación por parte de afectados e interesados de diferentes escritos de alegaciones se formula informe por parte del Agente Urbanizador, que se presenta en fecha 29 de julio de 2016 y otro complementario que contesta aquellos escritos formulados en fecha posterior a la anterior, que tiene entrada en el Ayuntamiento en fecha 15 de noviembre de 2016.

Durante el citado trámite se procedieron a la elaboración de actas de deslinde que se incorporan en el presente documento, en aplicación del artículo 87.3 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP): *Los propietarios y el urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación. La delimitación se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de delimitación de los técnicos redactores del proyecto de reparcelación, los propietarios afectados y un funcionario público. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación.*

Por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 30 de septiembre de 2016, se somete a información al público la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "Actuación Urbanística Parque Central", Unidad de Ejecución A.4-1, sometido a información al público en fecha 20 de octubre de 2016. Las determinaciones del presente documento se ajustan a la citada modificación, según informe del Jefe del Servicio de 17 de febrero de 2016. Asimismo, la citada propuesta de "Modificación del PRI Actuación Urbanística Parque Central, Unidad de Ejecución A.4-1", ha quedado definitivamente aprobada mediante Acuerdo de Pleno de fecha 26 de enero de 2017.

A los presentes efectos, por parte de los técnicos del Ayuntamiento, se ha emitido informe por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística en fecha 23 de noviembre de 2016 y por la Sección de Ejecución de Programas de Actuación Integrada en fecha 31 de enero de 2017.

Con arreglo a todos estos antecedentes se procede a la modificación del documento presentado en fecha 1 de febrero de 2016, elaborando el Documento que recoge todos los cambios necesarios y derivados del proceso de información al público antedicho y que se presenta ante el Ayuntamiento por parte del Agente Urbanizador en fecha 8 de febrero de 2017.

Mediante Disposición dictada por el Teniente de Alcalde del Ciclo Integral del Agua, Gestión de obras de Infraestructura, Mantenimiento de Infraestructuras y Planificación y Gestión Urbana del Ayuntamiento de Valencia de fecha 15 de marzo de 2017 se concede a los afectados por las modificaciones del Proyecto presentado, plazo de quince días de audiencia para manifestar lo que entiendan oportuno, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 92.2.c) de la LOTUP, publicándose en el BOE nº 112, para aquellos afectados cuya notificación no haya sido posible practicar, en fecha 11 de mayo de 2017.

Transcurrido el periodo concedido al efecto y a la vista de las alegaciones presentadas se procede a presentar informes por parte del Agente Urbanizador, en fecha 4 de mayo de 2017, que contiene contestación a la alegación presentada por ADIF en fecha 17 de abril



de 2017, y otro complementario y que contesta aquellos escritos formulados en fecha posterior a la anterior, que tiene entrada en el Ayuntamiento en fecha 16 de junio de 2017.

## 2. **NORMATIVA APLICABLE**

A los efectos del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa deben considerarse las siguientes disposiciones legales, cuya aplicación deviene necesaria en base al momento de inicio del presente procedimiento reparcelatorio:

- *Plan General de Ordenación Urbana de Valencia* vigente, aprobado definitivamente mediante Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988 (publicado en el BOP de 14 de Enero de 1989 y DOGV de 16 de Enero de 1989).

- *Homologación Sectorial Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el Sector Centro y Sur de la ciudad*, aprobada por Resolución del *Conseller* de Territorio y Vivienda del 6 de marzo de 2007 y publicada en el BOPV nº 72, de 26 de marzo de 2007 (corrección de errores publicada en el BOPV nº 152, de 28 de junio de 2007).

- *Plan de Reforma Interior Ámbito A.4.1 "Actuación Urbanística Parque Central"* aprobado por Resolución del *Conseller* de Territorio y Vivienda del 6 de marzo de 2007 publicada en el BOPV nº 72, de 26 de marzo de 2007 (corrección de errores publicada en el BOPV nº 152, de 28 de junio de 2007) y cuyo texto refundido fue aprobado por resolución del Ayuntamiento de Valencia el 24 de abril de 2009 y publicado en el BOPV nº 116 del 18 de mayo de 2009.

- Programa de Actuación Integrada, que incluye el Proyecto de Urbanización y la proposición jurídico-económica, correspondientes a la Unidad de Ejecución del P.R.I. A.4.1 "Parque Central", aprobados mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de junio de 2014 (BOPV nº 186, de 7 de agosto de 2014).

- *Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana* (DOCV nº 7329 de 31 de Julio de 2014 y BOE nº 231 de 23 de septiembre de 2014); en adelante LOTUP. Vigente desde el 20 de agosto de 2014.

- *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, de la Generalitat Valenciana*. (DOGV nº 5.167, de 31 de diciembre de 2005), en adelante LUV; y sus modificaciones posteriores.

- *DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística* (DOGV nº 5.264, de 23 de mayo de 2006), en adelante ROGTU.

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).



- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE nº 270, de 9 de noviembre de 2011).

- Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (B.O.E. núm. 175, de 23 de julio de 1997).

Al respecto del régimen urbanístico aplicable resulta significativo la aplicabilidad al procedimiento de programación y su ejecución de dos legislaciones urbanísticas, la LUV y la LOTUP.

En este sentido, con la entrada en vigor de la LOTUP el pasado 20 de agosto de 2014, se establece como régimen en sus Disposiciones Transitorias las siguientes exigencias:

#### *Primera Régimen transitorio de los procedimientos*

*1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.*

#### *Tercera Ejecución de los planes*

*1. Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.*

#### *Cuarta Programas aprobados*

*1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.*

En aplicación, por tanto, de las disposiciones reseñadas, puesto que el Programa de Actuación Integrada resultó aprobado en junio de 2014, y por tanto de manera anterior a la entrada en vigor de la LOTUP, a todos sus actos de ejecución y contenidos, así como a los derechos y aprovechamientos que de éste se deriven, debe ser de aplicación la LUV.

Por otro lado, al presente documento de Proyecto de Reparcelación, cuyo sometimiento a información al público no se ha producido de manera anterior a la entrada en vigor de la LOTUP, en consonancia con la Disposición Primera, sí debe aplicársele dicha legislación, en lo que respecta a su contenido y tramitación.



### **3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 91 de la LOTUP, el presente Proyecto de Reparcelación incorpora los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria.
- Documento 2: Relación de propietarios e interesados.
- Documento 3: Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- Documento 4: Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- Documento 5: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse, y constitución de servidumbre.
- Documento 6: Cuenta de liquidación provisional.
- Documento 7: Planos.
- Documento 8: Memoria de cuotas de urbanización.
- Documento 9: Anejos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 91 de la LOTUP, la Memoria (Documento 1), expresa y justifica los siguientes extremos:

1. Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación.
2. Descripción de la unidad reparcelable.
3. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
4. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización.
5. Criterios de adjudicación.
6. Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
7. Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

La relación de propietarios e interesados (Documento 2) incorpora sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

La relación de fincas aportadas (Documento 3) expresa la naturaleza de las fincas y cuantía de los derechos aportados por los propietarios, con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación, especificación de su titularidad y de las cargas o gravámenes inscritos sobre las mismas y sus datos registrales.

La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes (Documento 4), expresa el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde, la designación nominal de los adjudicatarios y la configuración y características de las fincas adjudicadas, con determinación de la cuota que se atribuye a cada una en la cuenta de liquidación.

El Documento 5 contiene justificación expresa y tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, mediante finchas individualizadas respecto a cada parcela afectada.

La Cuenta de liquidación provisional (Documento 6) establece respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, determinando la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes de la actuación. Incluye, asimismo, las indemnizaciones a satisfacer en metálico como consecuencia de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse como consecuencia de la ejecución del planeamiento y las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico.

El Documento 7 contiene los planos, en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, con claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

El Documento 8 contiene la memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos previstos en la LOTUP.

Finalmente, el Documento 9 incluye los siguientes Anejos:

Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) de declaración de innecesaridad para el uso ferroviario y desafectación de los suelos incluidos en la presente área reparcelable.

Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística", documento que recoge la valoración del suelo, así como el coeficiente de canje y valores de repercusión correspondientes de aplicación en este proyecto de reparcelación.

Anejo V: Costes por descontaminación de suelo. Incluye documento de actualización de valores a importes efectivamente desembolsados.

Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos. Documento de valoración de los centros de transformación diferidos previstos en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución A.4/1 Parque Central de Valencia. Indemnización de la edificabilidad no materializable, y valoración económica del equipamiento interior de los centros de transformación diferidos.

Anejo VIII: Tabla de correspondencias entre los derechos aportados y derechos adjudicados.

#### **4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN**

El presente Proyecto se formula para los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución A4.1 "Parque Central" del Plan General de Valencia, según la previsión realizada para ello en el Programa de Actuación Integrada aprobado al efecto, con las particularidades que a continuación se expondrán respecto al área reparcelable prevista.



Oficina Técnica TES, S.L.



Tres urbanismo

**Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa**

FASE 1A - Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central"  
tras tras periodo de información al público y audiencia, con modificaciones del Catastro

10P0012-DOC01\_MEMORIA.ed4 - 11

En relación con lo dispuesto en el artículo 80 de la LOTUP, la presente Reparcelación tiene por finalidad dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.
- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
- f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.
- g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.
- h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

## **5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE**

### **5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable**

En los documentos de Alternativa Técnica y del Proyecto de Urbanización integrantes del PAI aprobado se distinguen tres etapas o fases de urbanización:

#### **Fase 1A**

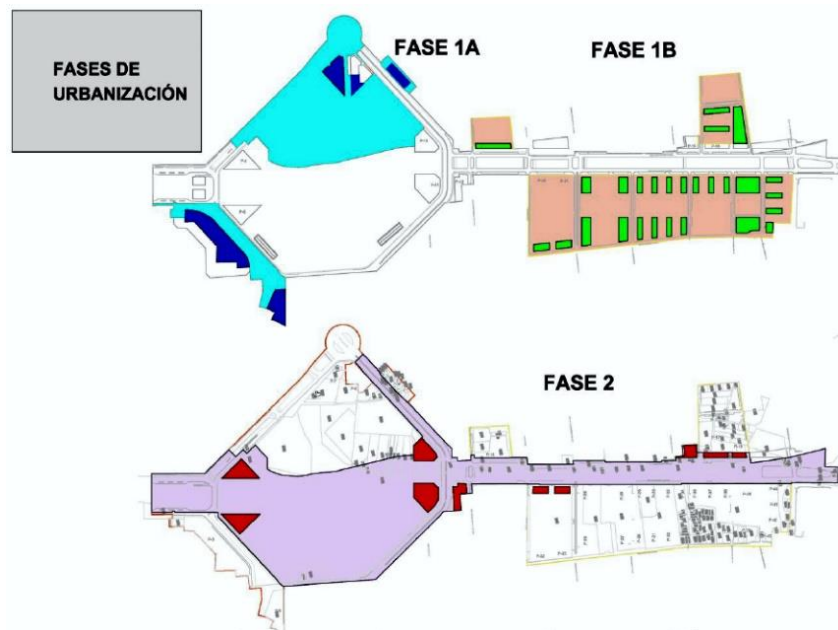
Constituido por los terrenos del ámbito del PRI que ya han sido liberados del uso ferroviario, declarados innecesarios y desafectados, y los terrenos propiedad privada o pública patrimonial que se encuentran en el espacio formado por las Avenidas de Filipinas y Peris y Valero y el límite del suelo de propiedad ferroviaria, y el terreno de la calle Maestro Sosa. Las parcelas del PRI que tras la ejecución de esta fase será edificables son las parcelas 3, 6, 7, 8 y 9.

#### **Fase 1B**

Constituida por los terrenos del ámbito del PRI que se encuentran junto al canal de vías ferroviarias, al Sur del viaducto de Giorgeta. Esta zona es susceptible de urbanizarse antes de la segunda fase, en la medida en que no ocupa directamente suelo de uso ferroviario, pero se estima conveniente esperar a conocer un calendario de eliminación de las vías en superficie que ocupan el espacio destinado al Bulevar García Lorca. Tras la ejecución de las obras de urbanización de esta fase adquirirán la condición de solar las parcelas 13, 16, 17, 19 (parcialmente), 22 a 43 y ES.

## Fase 2

Constituida por los terrenos ferroviarios del ámbito del PRI que no se pueden desafectar de forma inmediata por ser necesarios, bien para la explotación de los servicios ferroviarios actuales o en situaciones transitorias para la ejecución de obras ferroviarias. Tras la ejecución de esta fase adquirirán la condición de solar las siguientes parcelas: 4, 5, 10, 11, 12, 15, 18, 19 (parcialmente), 20 y 21.



En el artículo 81.3 de la LOTUP se indica lo siguiente:

*"3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a los afectados de haberla tramitado en un solo expediente."*

*Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad."*

En el presente documento de Reparcelación se delimita el área reparcelable que coincidirá en gran medida con la primera de las Fases a ejecutar, la identificada en el Proyecto de Urbanización como Fase 1A, si bien para el ajuste de los terrenos incluidos en ésta se han considerado los siguientes extremos:

Atendiendo a lo dispuesto en el citado precepto, se han excluido los suelos dotacionales adscritos a su destino, en concreto la plaza Manuel Sanchis Guarner, y los tramos de los viales correspondientes a la calle Filipinas, avenida Peris y Valero, calle Juan Ramón



Oficina Técnica TES, S.L.



Tres urbanismo

**Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa**

FASE 1A - Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central"

tras tras periodo de información al público y audiencia, con modificaciones del Catastro

10P0012-DOC01\_MEMORIA.ed4 - 13

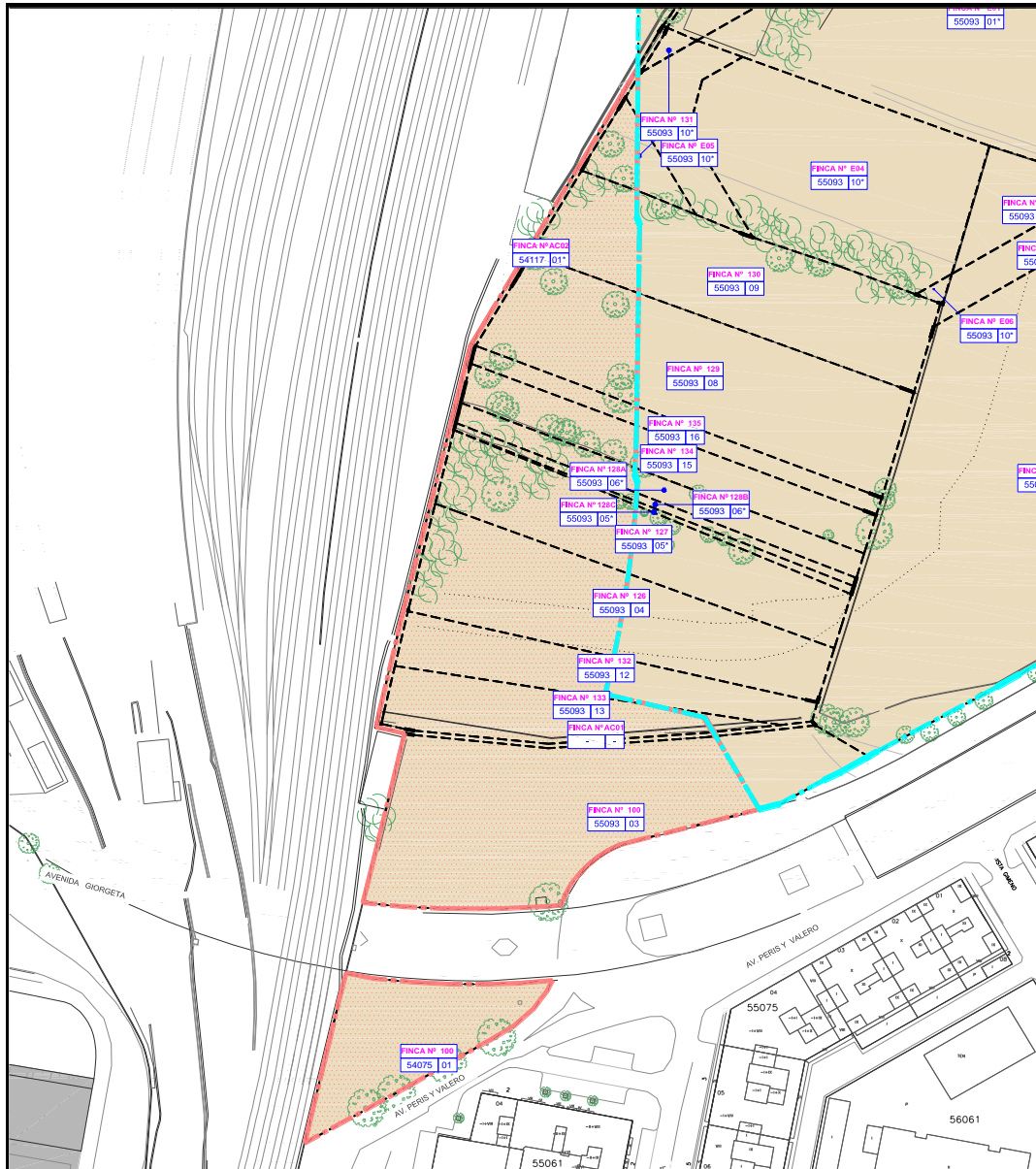
Jiménez, calle Joaquín Benlloch, calle San Vicente Mártir y calle Maestro Sosa incluidos en la delimitación de la Fase 1A.

Se incluyen en la presente área reparcelable, los terrenos de uso privado colindantes a las vías del ferrocarril, situados en las inmediaciones del paso elevado de Giorgeta. Se trata de unas parcelas que se encuentran parcialmente incluidas en la delimitación realizada por el PAI, de la Fase 1A, coincidiendo con la obra urbanizadora prevista relativa al Parque propiamente dicho.

Si bien, a los presentes efectos reparcelatorios, se ha detectado la necesidad de que se incluyan en el área reparcelable dichas parcelas en su totalidad, adjudicando a los propietarios afectados el aprovechamiento urbanístico en la presente Fase. Y ello debido a las necesidades actuales, habida cuenta de que a pesar de resultar un terreno necesario para la ejecución de la considerada como última de las Fases, el soterramiento de las vías del ferrocarril, la exclusión de dicho suelo de esta primera Fase 1A, daría lugar a la creación de una bolsa de suelo inutilizable situada entre las vías del ferrocarril y el Parque Central propiamente dicho, en unas condiciones que propiciarían su inadecuado uso creando unos problemas de salubridad no deseables en la zona.

Si bien este suelo no se encuentra pues, dentro del ámbito de la obra de urbanización correspondiente a la primera fase del Parque, su obtención por parte de la Administración en este momento, resulta oportuna no solo para la configuración total de dicho parque, sino para la ejecución de las obras, utilizando los mismos, como zona de acopio de materiales, y tránsito de vehículos utilizados en la ejecución de las diferentes unidades de obras. De tal forma, es posible además, no dejar porciones de suelo colindantes a lo que será el futuro jardín, inutilizadas y susceptibles de albergar usos indebidos.

Para lograr pues, la obtención de dichos suelos a disposición de la Administración como finca de resultado, se configura el área reparcelable atendiendo a la inclusión de las parcelas en su totalidad (parcelas aportadas E05, 131, 130, AC02, 129, 135, 134, 128A, 128B, 128C, 127 y 126) y de algunas de manera parcial (parcelas aportadas 132, 133, AC01 y 100).



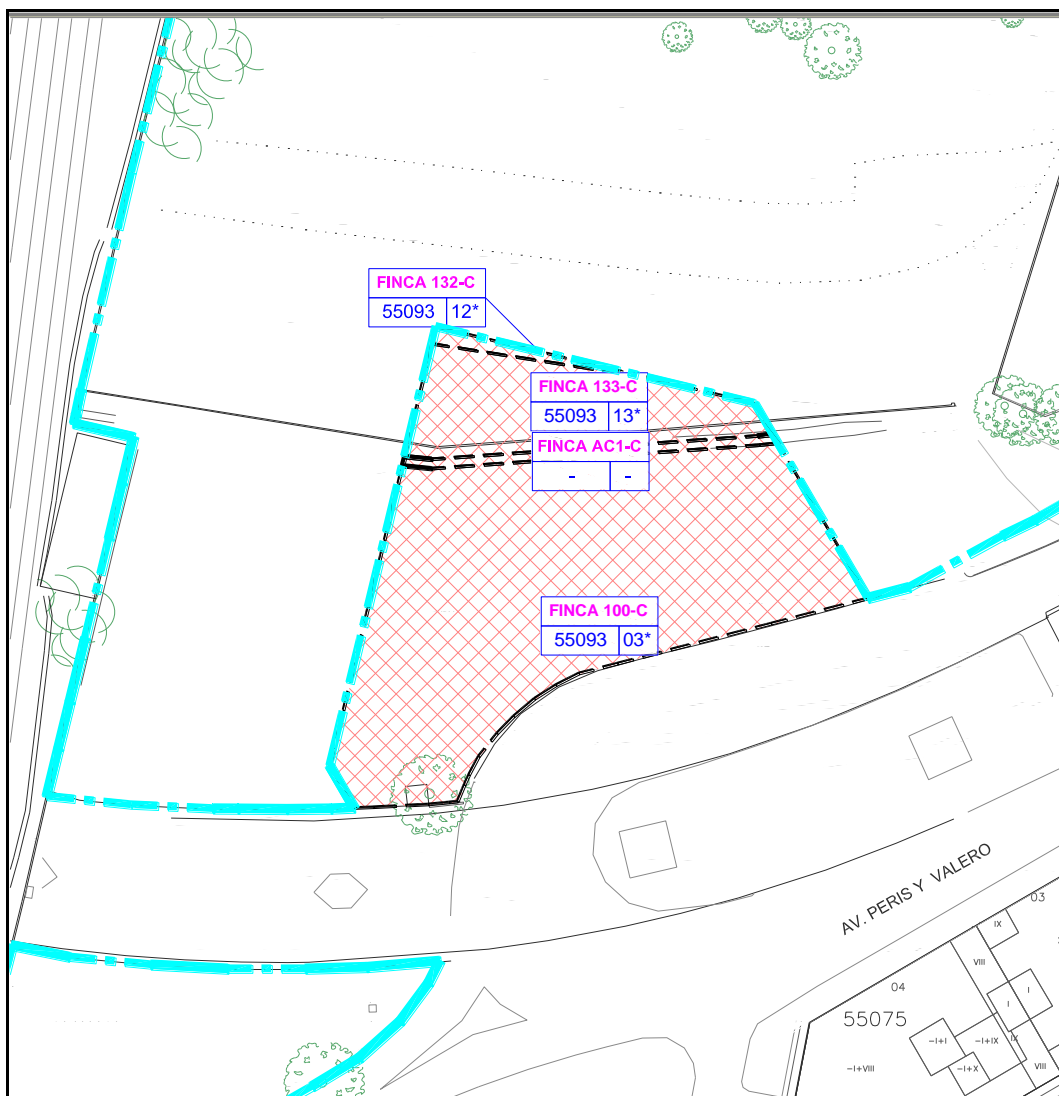
El citado criterio queda confirmado por la Moción del Concejal de 26 de febrero de 2016.

La edificabilidad total de la presente área reparcelable resulta suficiente para que toda la superficie aportada obtenga el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, si bien el 5% correspondiente a la administración actuante, no podrá adjudicarse en la presente área de manera completa, sino que tendrá que posponerse a la siguiente de las fases.

En relación a los terrenos que se sitúan superpuestos a la parcela resultante P-10, debe indicarse que su superficie no es posible incluirla en esta primera de las Fases, debido a

que no será posible materializar su edificabilidad en tanto en cuanto no se proceda a la ejecución del desmontaje del puente de Giorgeta, que se contempla en la última de las Fases de la Unidad de Ejecución, habida cuenta de que depende del soterramiento de las vías del ferrocarril.

Sin embargo, siendo cierta la imposibilidad de edificar dicha parcela, y habida cuenta de que por parte de sus propietarios se ha procedido a la cesión anticipada del suelo a favor del Ayuntamiento, con transferencia del aprovechamiento a materializar en la presente Reparcelación, se procede mediante el presente documento a dar solución a dicho extremo. De igual forma que se ha expuesto para los terrenos anteriores, resulta beneficioso para la ejecución adecuada de la obra urbanizadora la disposición de dichos terrenos, en orden a finalizar los usos colindantes al emblemático Parque Central y facilitar constructivamente el desarrollo y el resultado final de dicha obra.



El aprovechamiento correspondiente a la propiedad se otorga, en idénticas condiciones que las anteriores parcelas, dentro de la presente Fase y área reparcelable, computándose en los términos se indica por el artículo 81.3 de la LOTUP.



En los dos casos anteriores se ha optado por la solución de incluir las propiedades completas atendiendo no solo a las circunstancias técnicas indicadas, respecto a las necesidades de la obra de urbanización, sino al hecho de que sus titulares resultarían especialmente perjudicados. Y ello, al resultar sus propiedades divididas entre dos de las Fases de reparcelación, que no sólo implicaría la demora en el tiempo en la obtención del aprovechamiento correspondiente, sino también la división de la edificabilidad a obtener en dos ubicaciones diferentes, que podría perjudicar el producto final e incluso en la mayoría de los casos dar lugar a la indemnización económica por no alcanzar el porcentaje del 15% de una parcela mínima, máxime cuando solo hay una unidad de ejecución, pudiendo provocar interpretaciones que son difícilmente entendibles por los propietarios.

Los parámetros principales de la actuación integrada son los recogidos en la Modificación Puntual del PRI del Plan de Reforma Interior "ACTUACION URBANISTICA PARQUE CENTRAL" en el Ámbito de la Unidad de Ejecución A.4-1.

**TABLA RESUMEN DE DATOS NUMERICOS  
ACTUACION INTEGRADA U.E A.4-1 "PARQUE CENTRAL"**

Actuación Integrada/Unidad de Ejecución A.4/1 "Parque Central"	TOTAL
<b>Ámbito de Planeamiento</b>	<b>758.143 m2s2</b>
Superficie suelos dotacionales ya ejecutados y afectos a su destino (SD/RV)	77.107 m2s
<b>Superficie Área de reparto (AR)</b>	<b>681.036 m2s</b>
<b>Superficie computable (SAR-SD)</b>	<b>603.929 m2s</b>
Superficie zona ampliación Estación (P/ID-F) y Plaza articulación viaria	47.624 m2s
<b>Superficie Unidad de Ejecución</b>	<b>633.412 m2s</b>
Superficie parcelas edificables privadas	73.456 m2s
- Residencial renta libre 49.367 m2s	
- Residencial VPP 8.316 m2s	
- Terciario exclusivo 15.771 m2s	
Superficie Dotaciones públicas	559.956 m2s
Dotaciones Red Primaria	
- Parques (P/QL+JL)	249.630 m2s
- Red viaria (P/RV)	143.877 m2s
Dotaciones Red secundaria	
- Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	67.259 m2s
- Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)	33.419 m2s
- Equipamiento Deportivo-recreativo (S/EQ-RD)	7.319 m2s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD)	3.159 m2s
- Otros Equipamientos sin determinar (S(EQ))	12.247 m2s
- Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	43.107 m2s
<b>Edificabilidad total</b>	<b>629.140 m2t</b>
- Residencial renta libre 432.169 m2t	
- Residencial VPP 69.971 m2t	
- Terciario exclusivo 127.000,00 m2t	
<b>Aprovechamiento tipo/medio</b>	<b>1,0417 m2t/m2s</b>



Oficina Técnica TES, S.L.



Tres urbanismo

**Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa**

FASE 1A - Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central"  
tras tras periodo de información al público y audiencia, con modificaciones del Catastro

10P0012-DOC01\_MEMORIA.ed4 - 17

El área reparcelable, que se define en el presente Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 de la LOTUP, tiene una superficie total de **133.570,45 m<sup>2</sup>s** y carácter discontinuo, cuyo ámbito se explicita en los planos del Proyecto de Reparcelación, y que resulta consecuencia de la reciente medición efectuada a los presentes efectos.

La superficie del área reparcelable se ha definido partiendo de la superficie estimada de la FASE 1A que recogía la Memoria del Programa aprobada por el Ayuntamiento, 129.160,61 m<sup>2</sup>s, la que se le ha ajustado en ciertos límites, considerándose los siguientes extremos:

- Se han excluido los suelos dotacionales adscritos a su destino, en concreto la plaza Manuel Sanchis Guarnier, y los tramos de los viales correspondientes a la calle Filipinas, avenida Peris y Valero, calle Juan Ramón Jiménez, calle Joaquín Benlloch, calle San Vicente Mártir y calle Maestro Sosa incluidos en la delimitación de la Fase 1A.
- En función de las necesidades de la obra urbanizadora, y al objeto de no perjudicar a los propietarios con segregaciones que darían lugar a bolsas de suelo cuyo fin último será facilitar las obras de la FASE 2, y a la espera de la materialización de estas, formarán la zona de transición entre el Parque Central de Valencia – Zona *Russafa*–, y la existente playa de vías. De estos ajustes, resulta la superficie total del área reparcelable, que incrementa en 4.301,91 m<sup>2</sup>s el área reparcelable de la FASE 1A estimada en la Memoria del PAI.
- En cumplimiento del *Convenio de Apertura de la calle Filipinas* firmado por RENFE y el Ayuntamiento de Valencia, se ha ajustado el área reparcelable de la presente fase, a la totalidad de la superficie de los terrenos contemplados en dicho documento, incluidos dentro de la actuación urbanística del Parque Central, que fueron cedidos anticipadamente, reservándose los derechos urbanísticos correspondientes a RENFE, hoy ADIF, tal y como se estableció en su momento.
- En el límite norte del área reparcelable se ha procedido a realizar el ajuste al límite de la totalidad del suelo expropiado por ADIF, con motivo de las obras del *Proyecto Constructivo. Red Arterial Ferroviaria de Valencia, Canal de Acceso, Fase II. Acceso Provisional en Ancho UIC. Término Municipal de Valencia*, en concreto la finca correspondiente a la apertura de la calle Bailén, al objeto de regularizar registralmente dicha finca expropiada y poder ceder al ayuntamiento el actual vial existente.

Por otro lado, el carácter discontinuo obedece a la definición de la FASE 1A fijada en la Memoria del Programa, donde se indicaba la singularidad de la ejecución de la urbanización condicionada por la gradual desafectación de los suelos ferroviarios. La citada desafectación, se debe producir coordinada con el desarrollo de la operación de soterramiento del ferrocarril que va a afectar a la totalidad de los terrenos ferroviarios incluidos en el ámbito del PAI. Toda vez que las obras de soterramiento disponen de la condición de obras de interés general y dependen del Ministerio de Fomento y del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), y no del PAI, éste prevé que la

ejecución material de la urbanización se ejecute por etapas conforme se alcance los hitos principales de la mencionada operación ferroviaria. Así pues, la fase denominada FASE 1A está constituida por los terrenos del ámbito del PRI que ya han sido liberados del uso ferroviario, y los terrenos de propiedad privada o pública patrimonial que se encuentran en el espacio formado por la calle Filipinas, la avenida Peris y Valero, y el límite de la propiedad ferroviaria, así como los terrenos delimitados por los límites de la unidad de ejecución y los tramos de los viales incluidos en dicha unidad de ejecución correspondientes a la calle Maestro Sosa, la calle San Vicente Mártir, la calle doctor Vila Barberá y la calle Bailén.

Así pues, en lo que afecta a la presente área reparcelable, las parcelas del PRI que tras la ejecución de las obras de urbanización de esta fase serán edificables son las siguientes: las parcelas P-3, P-6, P-7, P-8 y P-9; cuyos parámetros urbanísticos se reflejan en el siguiente cuadro.

A) USO RESIDENCIAL

A.2.- Zona de Ordenación Urbanística de Ensanche (ENS-1)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES			
PARCELA	PLANTAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TOTAL
P-3	1/8 (+ático)	10.849 m <sup>2</sup> s	59.268 m <sup>2</sup> t
P-6	1/8 (+ático)	3.862 m <sup>2</sup> s	17.834 m <sup>2</sup> t
<b>SUMA</b>		<b>14.710 m<sup>2</sup>s</b>	<b>77.102 m<sup>2</sup>t</b>

B) USO RESIDENCIAL

Subzona B.2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES			
PARCELA	PLANTAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TOTAL
P-7	1/14	3.725 m <sup>2</sup> s	31.269 m <sup>2</sup> t
P-8	1/14	1.157 m <sup>2</sup> s	12.133 m <sup>2</sup> t
P-9	9	1.644 m <sup>2</sup> s	14.795 m <sup>2</sup> t
<b>SUMA</b>		<b>6.526 m<sup>2</sup>s</b>	<b>58.197 m<sup>2</sup>t</b>

**SUMA EDIFICABILIDAD TOTAL** **135.299,24 m<sup>2</sup>t**

**SUMA SUPERFICIE LUCRATIVA** **21.236,04 m<sup>2</sup>s**

## 5.2 Situación actual de los terrenos

En cuanto a su situación, los terrenos del área reparcelable se encuentran en el interior de la ciudad de Valencia, en dos zonas diferenciadas: la primera se sitúa en el barrio de *Arrancapins*, concretamente se corresponde con dos suelos sin edificar ubicados en manzanas consolidadas, uno en la calle Maestro Sosa esquina con la calle San Vicente Mártir, y el otro, la superficie no edificada de la manzana delimitada por las calles San Vicente Mártir, calle doctor Gil y Morte, calle doctor Vila Barberá y la prolongación de la calle Bailén hasta la mencionada calle San Vicente Mártir. La segunda zona se sitúa en el barrio de *Russafa*, y se corresponde con una zona de la ciudad sin desarrollar urbanísticamente, delimitada por la calle Filipinas, la avenida Peris y Valero, y el límite de la propiedad ferroviaria. Excluida de este ámbito se encuentra la actuación aislada correspondiente al edificio situado en las confluencias de la avenida Peris y Valero y la calle doctor Domagk. En esta misma zona se incluyen dos suelos sin edificar situados en el barrio de Malilla, al sur de la anteriormente mencionada avenida de Peris y Valero, uno es un "solar", correspondiente al suelo que quedó tras el derribo de las casas situadas en la antigua calle Luces y calle Médico Alcañiz, hoy desaparecida; y otro terreno emplazado al sur del paso superior sobre las vías, que se ha incluido por las necesidades de ejecución de obra mencionadas.

Como se ha indicado los terrenos del barrio de *Arrancapins* presentan el aspecto formal de "solar", al encontrarse vallados y delimitados por los viales existentes. Algo similar ocurre con el "solar" de la calle Luces, que se encuentra parcialmente vallado, y delimitado por la acera. El resto de los terrenos presentan una situación dispar; se tratan, principalmente de una antigua zona residual de huerta que ha quedado atrapada por las infraestructuras viarias y ferroviarias, y que nunca ha llegado a desarrollarse, o lo ha hecho parcialmente, al margen del planeamiento, como es el caso de una parcela reconvertida en aparcamiento de vehículos -hoy sin actividad-, una nave industrial, o el entorno de la actuación aislada de la calle doctor Domagk, acondicionado como zona de servicios vinculados al concesionario de vehículos situado en los bajos del edificio de la citada actuación aislada. Dentro de esta misma área se encuentran parte de las propiedades del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), o de la propia sociedad *VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.*, que en su día formaron parte de las instalaciones ferroviarias, y que actualmente están en desuso.

Dentro del ámbito de la reparcelación se pueden encontrar una serie de edificaciones, algunas protegidas y que deben conservarse, y otras incompatibles con la ejecución del planeamiento, que deben ser objeto de demolición. La descripción detallada de los anteriores elementos y su valoración a efectos indemnizatorios figura en el *Documento 5 Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.*

## 5.3 Estructura de la propiedad del suelo

Se recoge en el plano de fincas aportadas, viniendo la relación de propietarios e interesados y la de las fincas aportadas en los Documentos 2 y 3 del presente Proyecto de Reparcelación.

La parcelación presenta algunos rasgos de las originarias explotaciones agrícolas, que a principios del siglo XX se vieron afectadas por la implantación de las infraestructuras ferroviarias en la ciudad de Valencia. De hecho, dentro de la zona de *Russafa*, se conserva el último tramo del originario *Camí de Malilla* o *Camí de Russafa*. Evidencia del carácter agrícola de algunas de fincas aportadas a esta reparcelación, es la existencia de tramos de acequias, aunque en deficiente estado de conservación tras el abandono de su uso agrícola.

Debe destacarse, asimismo, la existencia en el área reparcelable de bienes pertenecientes al Excmo. Ayuntamiento de Valencia – expropiaciones y caminos-, al *Administrador de Infraestructuras Ferroviarias*, a *ADIF-Alta Velocidad* y a la sociedad pública *VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.*, agente urbanizador del ámbito.

En cuanto a los bienes titularidad del *ADIF* y *ADIF-Alta Velocidad*, consisten en terrenos que actualmente no tienen uso ferroviario alguno, y que según consta en los acuerdos de los Consejos de Administración de *ADIF-Alta Velocidad* de 27 de febrero de 2015, y de *ADIF* de 27 de marzo de 2015, han sido declarados innecesarios y desafectados del servicio ferroviario, al objeto de poder ser transmitidos a la sociedad pública *VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.*, agente urbanizador del ámbito, en cumplimiento del Convenio para la *Transmisión a la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., de los Suelos Liberados con Motivo de las Obras Derivadas de la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de Ciudad de Valencia*, suscrito el 13 de julio de 2006. Por lo que se refiere a la parcela titularidad del Ayuntamiento de Valencia, cuyos aprovechamientos urbanísticos son titularidad de *ADIF*, la misma fue declarada innecesaria por Acuerdo del Consejo de Administración de *RENFE* (hoy *ADIF*), de 29 de febrero de 2000, con Acta de Desafectación del Delegado Especial del Ministerio de Economía y Hacienda en *RENFE*, de 10 de marzo de 2000.

## 6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS

Atendiendo a lo que se dispone en el *Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, en su artículo 76, apartado segundo, por remisión expresa que se hace a las normas de la expropiación forzosa, a los efectos de determinación de la titularidad, se ha considerado propietario o titular a quien, con este carácter, consta en los registros públicos que producen presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparece con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, a quien lo sea pública y notoriamente. En la LOTUP se establece paralelamente la obligación de que el Agente Urbanizador proceda "*con razonable diligencia profesional*" a la investigación de las titularidades (artículo 87.1), y por otro lado, a la obligación de "*los propietarios y titulares de fincas, bienes y derechos afectados a exhibir los títulos que*





*posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos” (artículo 87.2).*

Con arreglo al artículo 89 de la LOTUP se dispone que *“la totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral”*. Con tales efectos, previa la investigación registral y la petición a los interesados de aportación de los títulos justificativos de sus derechos, se ha obtenido de los Registros de la Propiedad de Valencia correspondientes<sup>1</sup>, certificado de dominio y cargas de las fincas incluidas en la presente área, a los efectos de acreditar las titularidades de bienes y derechos consignadas en las fichas de las parcelas aportadas, y que en cumplimiento del artículo 92.2.b) de la LOTUP, se incorpora como anexo al presente Proyecto.

En cumplimiento del artículo 88 de la LOTUP, se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente, o para el caso de que se plantee discrepancia sobre su titularidad. Se considerará litigiosa, la finca que conste con anotación preventiva de demanda sobre su propiedad. En tales casos, el proyecto de reparcelación calificará la titularidad según proceda, correspondiendo la resolución definitiva sobre dichas cuestiones a los tribunales ordinarios. En lo que respecta a su tratamiento, la adjudicación se efectuará a favor de la administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución a su verdadero propietario; para el caso de que no comparezca en el plazo de dos años contados desde la aprobación del Proyecto, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.

En el supuesto de titularidad dudosa encontramos la finca aportada nº 128C. E igualmente nos encontramos con las parcelas 131, 148 a 157, cuyos domicilios debemos calificarlos como desconocidos, pues los que constan en los Registros públicos consultados no resultan correctos habida cuenta de que no han sido recepcionadas las notificaciones efectuadas durante el presente procedimiento urbanístico. Sin embargo, éstas no dan lugar a finca de resultado, ya que una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permite su adjudicación en finca independiente, por lo que procederá la correspondiente indemnización económica sustitutoria, sin ser necesario por tanto la asunción de dicha representación por parte del Ayuntamiento.

En aquellos casos en los que se hayan producido transmisiones de parcelas, de las que se tenga constancia, por la aportación de los títulos adquisitivos por parte de los propios adquirentes, pero que a fecha de la finalización de este documento no hubieran provocado inscripción en el Registro de la Propiedad, se han tenido en cuenta dichos títulos en orden a la adjudicación de derechos agrupados, si bien la titularidad se mantiene conforme al Registro de la Propiedad. No obstante, en las fichas de las fincas aportadas se hace referencia de manera expresa a estos interesados, que figuran como *“titulares actuales”*, haciéndose constar igualmente el título por el que adquieren tal condición.

En caso de discordancia entre la superficie indicada en los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación, habida

---

*1 El área reparcelable, como ya se ha indicado en los anteriores apartados resulta discontinua encontrándonos, en lo que a este respecto se refiere, con que las fincas se encuentran inscritas en dos Registros de la Propiedad diferentes, el Registro nº 7, donde se encuentran inscritas las fincas ubicadas al Oeste de las vías de ferrocarril, y el Registro nº 12 donde se encuentran inscritas las fincas ubicadas al Este de dichas vías.*

cuenta de la reciente comprobación que se ha realizado de la medición de todas las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución. En este sentido, el aprovechamiento urbanístico objetivo, o real, que materializará cada uno de los propietarios en su parcela adjudicada será proporcional al aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación, a que tengan derecho en atención a la superficie de su parcela originaria aportada.

A este respecto, se ha realizado medición topográfica de los terrenos, procediendo a informar de la cabida de las fincas obtenida por dicho procedimiento a los propietarios afectados en el trámite de comunicación de opción de pago realizado de manera anterior al presente documento. En dicho trámite, siendo que por parte de algunos afectados, se ha mostrado disconformidad respecto a la medición de la finca, se ha procedido a realizar "acto de delimitación de la parcela", en el sentido exige el artículo 87.3 de la LOTUP. Así pues, el resultado obtenido se ha incorporado al expediente reparcelatorio como Anejo III del presente Proyecto, quedando en lo que se refiere a las parcelas que a dicho acto acudieron, concretadas las superficies afectadas.

Los propietarios tienen derecho a materializar el 95 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, debiendo ceder el 5% en parcelas edificables libres de cargas a la administración actuante. Ello en consonancia con lo dispuesto, y según se prevé en el documento de Programa, y en el artículo 21 de la Ley 16/2005, LUV, aplicable a estos efectos, pues el documento fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP.

## 7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

Las indemnizaciones contenidas en el presente Proyecto de Reparcelación, se imputarán a cargo de la actuación, de tal forma que se distribuyan entre cada uno de los propietarios de forma proporcional al derecho aportado de éstos.

Dentro de la proposición jurídico-económica aprobada en el PAI, se contenía "estimación preliminar de dicha cantidad", considerándose a los presentes efectos como parte de los gastos variables de la actuación.

Las valoraciones de dichas indemnizaciones se refieren al momento en que se somete a información al público el presente Proyecto, de acuerdo con la exigencia que se contiene en el artículo 34 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

Los bienes que deben desaparecer como consecuencia de la ejecución del planeamiento y que preexistían a él pueden ser objeto de indemnización, con las siguientes limitaciones:

1. Sólo son indemnizables aquellas construcciones o edificaciones que, existiendo al tiempo de ejecución del planeamiento, tienen algún valor residual. Por tanto, si existían al tiempo de la aprobación del planeamiento y ya no existen en la



actualidad es evidente, que su extinción no se debe a la ejecución del planeamiento y no deben ser indemnizadas.

2. En todo caso, es obvio que sólo son indemnizables las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades amparadas por la legalidad, es decir que gocen de la correspondiente licencia; y además, respecto de las actividades, es exigible que se encuentren en funcionamiento.

### **7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse**

En relación con este particular, el criterio legal es que el propietario tiene derecho a que se le indemnicen, las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución que no puedan conservarse, por ser incompatibles con la ordenación.

Se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación Forzosa tal y como dispone el artículo 144 de la LOTUP. En este sentido, los propietarios tienen derecho a que se les indemnice con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación.

La valoración de dichas indemnizaciones se contiene en el presente Proyecto en el *Documento 5 Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan*. Para su valoración se han aplicado las normas contenidas en la normativa estatal de valoraciones, contenida en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, y el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

### **7.2. Valoración de cargas y gravámenes**

Las parcelas de aportación que se encuentran gravadas con cargas, lo que nos consta a través de la certificación registral de dominio y cargas que se ha obtenido al efecto, se tendrán en cuenta a efectos de notificar también a los titulares de las mismas como afectados por el procedimiento.

Se deben valorar por separado los derechos que además de la propiedad puedan existir sobre las fincas, como pueden ser derechos reales de arrendamientos, usufructo, servidumbres y, en general, cargas y gravámenes de la finca que deban desaparecer por ser incompatible su mantenimiento con la ordenación prevista. Se entienden como tales, aquéllos cuya permanencia sea incompatible con la ordenación prevista y causen un perjuicio a su titular por su desaparición, o estén vinculados a una parcela que no se adjudica a su propietario original.

En ese caso, se declarará la necesidad de su desaparición por el presente Proyecto, y se procederá a su indemnización. El *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el*



*texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, nos remite para valorar estos derechos a la legislación expropiatoria, Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y el Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación, y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.*

El propietario de la parcela donde conste la existencia de derechos reales, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta, y resulten cargas incompatibles con el planeamiento, deberá asumir la indemnización correspondiente a éstas; excepto en el caso de que se trate de arrendamientos o servidumbres prediales.

Para el caso de que los derechos o cargas existentes fuesen compatibles con la ordenación prevista, se declararían de esta forma, quedando sus titulares subrogados en la posición que tenían. Todas ellas, quedan reflejadas en cada una de las fichas de descripción de bienes y derechos afectados, en el apartado de cargas y gravámenes. Para éstas se ha previsto su traslado a las fincas de adjudicación en la proporción en la que resulten de las de origen. En el caso de que hubiese fincas que no diesen lugar a adjudicación alguna, al ser imposible la subrogación real, se deberían consignar o avalar los importes de la carga a favor del titular correspondiente.

Como cargas compatibles a trasladar a las fincas de resultado que constan inscritas en las fincas de aportación encontramos:

- Hipoteca y servidumbre de luces y vistas (ambas en la finca aportada 027).  
Reserva de disposición en relación con el artículo 811 del Código Civil (fincas aportadas 166A y 166B).
- Varias afecciones fiscales.

Las fincas 104, 104C y A11 tienen inscritos condicionantes respecto a la concesión de pago de indemnizaciones de las naves industriales, de la materialización del aprovechamiento y del pago de indemnizaciones y reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente, respectivamente. Dichos condicionantes quedan cumplidos mediante el presente procedimiento reparcelatorio, dando lugar a la extinción de las citadas cargas, sin resultar necesaria indemnización concreta por ello.

Sobre la finca aportada A3B existe una servidumbre de paso subterránea para las canalizaciones de cables conductores de telecomunicaciones, así como para los trabajos necesarios de mantenimiento o reposición en su caso, con la finalidad de garantizar o restablecer el citado servicio, a favor de las empresas explotadoras, distribuidoras o comercializadoras de los servicios de suministros. La parte de los suelos de esta finca, donde se encuentra ubicada la citada servidumbre, pasará a conformar la finca adjudicada PRV-2, de dominio público y titularidad municipal, en la que se realizarán las obras que sean necesarias para la continuidad del servicio, trasladándose, en todo caso, la citada servidumbre a la finca de adjudicación mencionada.



No procede pues, indemnizar ninguna carga, pues todas las fincas gravadas cuyas cargas resultan compatibles tienen derecho de adjudicación y dan lugar, por tanto, a parte o a una de resultado. Y, por otro lado, tampoco será necesario indemnizar por la cancelación de cargas incompatibles con el proceso reparcelatorio.

Si durante el procedimiento se concretara y demostrara la existencia sobre alguno de los bienes de aportación a la Reparcelación, de otros derechos o cargas que deban desaparecer, la indemnización correspondiente se añadiría, en su caso, al Proyecto, viéndose modificada únicamente la Cuenta de Liquidación Provisional del mismo.

### **7.3. Valoración de actividades económicas**

Se valorarán de igual forma, con independencia del suelo, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de gastos variables que forman parte de las cargas de urbanización, conforme al artículo 144 de la LOTUP.

Igualmente, la valoración de dichas indemnizaciones se contiene en el presente Proyecto en el *Documento 5 Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.*

Para resultar beneficiarios de la indemnización correspondiente, las actividades deben estar en desarrollo en la actualidad, constar de forma fehaciente su legalidad, y contar con la licencia adecuada, tal y como se ha indicado en el presente apartado. Se han considerado, por tanto, como tales las derivadas del informe del Servicio de Actividades del Ayuntamiento de fecha 17 de noviembre de 2010.

Se ha observado la existencia de actividades con licencia provisional, en cuyo caso la licencia se ha otorgado condicionada a la constancia de la renuncia a cualquier derecho que pudiera corresponder por el presente, lo que consta además inscrito en el Registro de la Propiedad, como puede comprobarse del documento de Certificación Registral que se acompaña. En tal caso nos encontramos con una actividad de lavadero de coches que se realiza por el titular del derecho de arrendamiento situado en la parcela aportada 162, y con una actividad de aparcamiento de coches que se encontraba en la parcela aportada 123, si bien en este último caso se ha acreditado por parte del titular de la finca la extinción del derecho de arrendamiento. Para dichos casos, pues, no se ha previsto indemnización alguna.

También se encuentran dentro del área reparcelable algunas parcelas donde existen vallas publicitarias que, siguiendo el criterio municipal indicado en el informe emitido a dichos efectos, no resultan indemnizables.

En relación a la actividad económica que se ejerce en las parcelas 166A, 166B y 166C se procede por parte de su titular durante el periodo de exposición al público del Proyecto a alegar en relación a solicitar su indemnización. Sin embargo, debe indicarse que, tal y como se ha reflejado en el informe de la OTGS de 23 de noviembre de 2016, se ha consultado el Archivo Histórico Municipal y consta en el expediente nº 963 del año 1965 y nº 1164 del año 1966, se solicitó licencia de obras para el edificio destinado a nave industrial y para el edificio destinado a viviendas recayente a la Avd. Peris y Valero y la

calle Dr. Domagk, respectivamente, que no se encuentran incluidos en el ámbito de la presente área reparcelable.

En lo que se refiere a las licencias de actividades, se ha aportado, por parte del Servicio de Actividades, copia de los expedientes nº 531, 1366 y 1778 del año 1967, relativos a la venta y reparación de automóviles, que ocupan estrictamente los bajos de las edificaciones indicadas anteriormente correspondientes a las licencias de obras anteriormente citadas.

No existen más licencias de obras y/o actividades que amparen ni las construcciones ni las actividades que se reclaman en las parcelas aportadas citadas.

## 8. FINCAS APORTADAS

Como ya se ha indicado, se incluye en el presente proyecto en tomo aparte, como Documento 3, fichas descriptivas de cada una de las fincas registrales originarias o de aportación del área reparcelable objeto de la presente reparcelación, incluyendo su descripción, datos registrales, correspondencia entre superficies aportadas y fincas de resultado, cargas o derechos inscritos en cada una de ellas, y en general, todos aquellos datos necesarios que se deben contener en un instrumento reparcelatorio, dando cumplimiento a los requisitos exigidos por el *Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, así como a las exigencias a este respecto contenidas en la LOTUP.

Además, se acompaña certificación registral de las fincas incluidas en el ámbito, tal y como exige el artículo 92.2.b) de la LOTUP. Sobre las fincas aportadas, tal y como consta en el documento de certificación registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997 mencionado, se ha practicado nota marginal del inicio del presente expediente reparcelatorio.

La medición de la superficie incluida en el ámbito reparcelatorio, que consta en cada una de las fincas aportadas, es el resultado de un levantamiento topográfico realizado a los presentes efectos. Las fincas aportadas quedan grafiadas en el plano 2.1 *Fincas Aportadas* del ámbito de reparcelación.

Se adjunta igualmente, como *Documento 2 Relación de propietarios e interesados*. Se trata de una relación de los propietarios de fincas, así como de los titulares de cargas y gravámenes del área reparcelable, en su caso, afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, que deberán ser notificados en tiempo y forma oportunos.

### **8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público**

En relación con los bienes de titularidad pública, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 83 de la LOTUP, a tenor del cual:

*1. Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor del titular de la reserva de aprovechamiento.*

*2. Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.*

*Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, salvo que conste lo contrario.*

*3. Cuando en la unidad de ejecución sea necesaria la ocupación de bienes de dominio público de titularidad supramunicipal que hayan de cambiar de uso por previsión del plan vigente, la reparcelación está sujeta a informe favorable de la administración titular de dichos bienes. Además, la ocupación del inmueble deberá ser autorizada por dicha administración cuando, tras las procedentes adjudicaciones o compensaciones reparcelatorias, sea posible materializar el cambio de uso sin menoscabo o perturbación del uso o servicio público al que estuviese antes destinado. Todo ello sin perjuicio de tramitar con posterioridad el correspondiente expediente de desafectación o aquel que procediera al objeto de formalizar la alteración del uso.*

Dadas las características del ámbito de la presente actuación nos encontramos con bienes de dominio público pertenecientes a diferentes administraciones y entidades públicas.

El tratamiento otorgado a cada uno de ellos dependerá del carácter y de su forma de obtención, en atención a lo que hemos visto que se dispone por el artículo 83 de la LOTUP. En este sentido, los adquiridos con carácter oneroso, cuando quede acreditado dicho extremo, generarán aprovechamiento urbanístico a favor de la administración propietaria. En el mismo sentido, el artículo 83.2 dispone que los bienes adquiridos de forma gratuita únicamente generarán aprovechamiento a favor de la administración titular cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.

En lo que se refiere a los bienes municipales y para la correcta identificación de su carácter, se han obtenido informes del Ayuntamiento de Valencia a los presentes efectos, donde se acredita la forma de obtención de cada una de las parcelas municipales. En este sentido, se ha obtenido informe de propiedades municipales del Servicio de Patrimonio, Sección Inventario, de fecha 12 de septiembre de 2014; complementado por informes de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 16 de octubre de 2014 y de 13 de noviembre de 2014.

Igualmente, el citado informe se complementa con el informe de fecha 19 de noviembre de 2014 del servicio de Patrimonio, Sección de Inventario y Derechos Reales, emitido en

contestación a solicitud presentada por parte del equipo redactor del presente documento, en fecha 6 de octubre de 2014.

Asimismo, en atención al informe de 13 de noviembre de 2014, se han considerado las fincas aportadas 160A y 160B de propiedad municipal, considerándose su tratamiento como compensación onerosa, si bien en el Registro de la Propiedad no han tenido acceso los títulos indicados y por ello figuran a nombre de la mercantil PROMOCIONES COTRINA-ROMEU, S.L.

Los informes mencionados se incorporan en el presente documento como Anejo II.

Como propiedades municipales de carácter patrimonial, encontramos dos fincas, las parcelas aportadas CL1 y CL2.

Encontramos, también, propiedades pertenecientes al Ayuntamiento correspondientes a suelos de destino dotacional según el planeamiento aprobado, obtenidos por cesión anticipada por parte de la Sociedad VPC, a cuyo favor consta la reserva de aprovechamiento debidamente inscrita, como finca registral independiente en el Registro de la Propiedad; se trata de las fincas aportadas 104 y 104C.

En cuanto a las propiedades públicas municipales y con la finalidad de distinguir el tratamiento otorgado, se identifican en la nomenclatura de las fichas de aportación con una E delante del número de orden otorgado, en el caso de que hayan sido obtenidas por expropiación (en concreto tenemos las parcelas E01, E02, E03, E04, E05, E06, E07, E08 y E09); CE para el caso de obtención por Cesión con carácter no oneroso, identificadas como CE1 y CE2, que se incluyen en el presente a efectos de su regularización registral y atribución correcta de usos, habiendo sido adquiridas por cesión gratuita; o CM para el caso de caminos municipales adquiridos desde tiempo inmemorial, que se identifica como CM1 y no generan aprovechamiento a favor de la administración habida cuenta de que no puede acreditarse su adquisición onerosa, y que su superficie resulta menor que la adjudicada por el plan.

Además de los bienes municipales, encontramos en el ámbito suelos correspondientes a *ADIF*, con diferentes usos actuales, en este caso la nomenclatura de parcela aportada se encabeza con la letra A. Dichas parcelas aportadas A3A, A3B y A3C, han sido declaradas innecesarias y desafectadas del servicio ferroviario, mediante Acuerdos del Consejo de Administración adoptados en fecha 27 de marzo de 2015, generando a su favor el aprovechamiento correspondiente. Se acompañan al presente Proyecto como Anejo IV, los citados Acuerdos.

En otro caso, el de la parcela aportada A11, si bien figura registralmente a favor del Ayuntamiento de Valencia, se trata de suelos que fueron declarados innecesarios del servicio ferroviario por el Consejo de Administración de *RENFE*, mediante Acuerdo de 29 de febrero de 2000, y desafectados por la Delegación Especial del Ministerio de Economía y Hacienda en *RENFE*, con Acta de Desafectación de 10 de marzo de 2000, y cedidos anticipadamente a la administración municipal y que en la actualidad se encuentran ya destinados a uso y dominio público. Si bien, no es posible considerarlos como bienes ya



afectos a su destino, pues el aprovechamiento correspondiente se debe adjudicar a ADIF, en cumplimiento del convenio suscrito con el Ayuntamiento a dichos efectos en fecha 15 de mayo de 2005, que consta inscrito en cuanto a la reserva de aprovechamiento, en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a la parcela titularidad de ADIF-Alta Velocidad, nos encontramos con la parcela 136B obtenida por dicha administración mediante procedimiento expropiatorio, y cuyo uso en la actualidad resulta ser un vial de dominio público que debe pasar a ser propiedad municipal, generando en el presente procedimiento, habida cuenta de su adquisición onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su favor. Esta parcela, además, cuenta con la particularidad de resultar gravada con una servidumbre subterránea a favor de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana (FGV) que, si bien no resultó inscrita en el Registro de la Propiedad, se ha acreditado documentalmente dicho extremo, debiendo conservarse dicha carga en la parcela de adjudicación correspondiente.

## 8.2. Titularidades dudosas

Durante el procedimiento de información al público del presente Proyecto, se han producido discrepancias en relación a la titularidad de algunas superficies, procediéndose a la elaboración de actas de deslinde en aplicación del artículo 87.3 de la Ley LOTUP.

De las citadas Actas no ha sido posible determinar exactamente los límites de las propiedades controvertidas, por lo que atendiendo al resultado de dicho aspecto y a lo dispuesto en el informe municipal de la OTGS de fecha 23 de noviembre de 2016, se ha procedido en atención a lo que se dispone en el artículo 87 y 88 de la LOTUP, debiendo ser los tribunales ordinarios los encargados de resolver la cuestión, en todo caso.

Así puede comprobarse de lo que se dispone en el artículo 88:

*"1. (...) Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad. La resolución definitiva sobre estas cuestiones corresponde a los tribunales ordinarios.*

*2. En el supuesto de finca litigiosa o dudosa, conforme al apartado anterior, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuando con carácter fiduciario, a cuenta de su atribución al verdadero propietario cuando este comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos y los intereses de estas titularidades a los efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte cualquier otro interesado legítimo, todo ello sin perjuicio de la tutela judicial superior de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, esta se acordará en terrenos. En el caso de que el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años a contar desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.*

*Así mismo, si se plantea discrepancia con vista a la titularidad de los derechos, por cuestiones de doble inmatriculación o titularidad controvertida o desconocida, será aplicable la legislación hipotecaria."*

En el presente caso, no obstante, la superficie así considerada no resulta suficiente derecho para obtener parcela de adjudicación, por lo que se ha previsto su consignación en metálico.

## **9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS**

El artículo 85 de la LOTUP, enumera cuáles deben ser las reglas para la adjudicación de parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio, en defecto de acuerdo entre los propietarios, siendo estos criterios los que se han tenido en cuenta a la hora de realizar las adjudicaciones correspondientes:

a.- La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 193.

b.- Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

c.- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

d.- Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

e.- Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

f.- Salvo en el caso de edificación consolidada regulado en el artículo 193 y siguientes, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios. El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.



g.- Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.

En concreto y, además, en el presente Proyecto se han considerado a la hora de realizar las correspondientes adjudicaciones:

- Se ha adjudicado al Agente Urbanizador aquellas parcelas edificables que le corresponden por el pago en terrenos de los propietarios que así hayan optado por éste.
- No se han adjudicado como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.
- Se adjudican al Ayuntamiento de Valencia las superficies correspondientes a viales y dotacionales del área reparcelable; así como el 5% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al área reparcelable, libre de cargas y gravámenes. Si bien en el presente caso, y habida cuenta de las características anteriormente puestas de manifiesto, del ámbito, del citado 5% se materializa en la presente área reparcelable el porcentaje de 2,02%, quedando el resto de 2,98% pospuesto al momento de elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente a la Fase siguiente 1B.
- Se ha tenido en cuenta para la correcta adjudicación de las parcelas, el criterio de unidad de adjudicación, de forma que se favorezcan las situaciones de unidad de parcelas del mismo propietario, que hacen más coherente su posterior ejecución y promoción. Si bien dentro del citado criterio, también se ha considerado, y dado el carácter discontinuo del área, la atribución de diferentes tipologías a un mismo propietario, de forma que el reparto entre los afectados de las diferentes zonas edificables, resulte más equitativo.
- Se ha optado por adjudicar en zonas alejadas de las parcelas de origen, a aquellas propiedades que no alcanzaban parcela mínima independiente en las fincas edificables cercanas a sus aportaciones, de forma que se prime la asignación de parcelas sin establecer proindivisos que no resulten de inicio.
- Sí se ha optado por establecer el régimen de condominio a titulares que, superando su derecho el 15% de la parcela mínima edificable, no alcanzaban lotes independientes completos en ninguna de las tipologías edificables, con la finalidad de mantener su adjudicación en lugar de indemnizarles económicamente sus derechos.
- Se ha procedido a la sustitución económica del aprovechamiento en aquellas fincas que no alcanzan el 15% de una parcela mínima.
- El Proyecto de Urbanización prevé dejar como instalaciones diferidas los centros de transformación, así como las instalaciones de Baja Tensión propias de cada edificio, con el objeto de integrar su ejecución en el proyecto del edificio.

Tan sólo se ejecutarán las canalizaciones para el tendido de las redes de distribución y las líneas necesarias para la alimentación de las edificaciones en fase de ejecución (acometida provisional de obra), desde los Centros de Transformación existentes que designe la compañía distribuidora en el correspondiente Convenio de suministro y distribución de energía eléctrica (Reparto).



Por tanto, los centros de transformación deberán integrarse en los edificios, de conformidad con el Proyecto de Urbanización y según lo allí regulado, en cuanto a número y situación aproximada, y a la demanda de energía generada en el propio edificio.

Dado que resulta imposible, saber de antemano en qué orden se van a ir edificando las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, se considera como mejor solución, establecer una afección relativa a la instalación de un centro de transformación, sobre todas y cada una de ellas, de tal manera que cualquiera sea capaz de solicitar licencia de obras, sin estar sujetas a una determinación exacta del emplazamiento de los centros de transformación.

Esto no implica que todas las parcelas deban integrar un centro de transformación, sino que cualquiera de ellas puede ser susceptible de ello, conforme a la situación preexistente y la demanda generada.

No obstante, lo anterior, se ha procedido a valorar económicamente la citada circunstancia, de forma que no se vean perjudicados aquellos titulares que sean los primeros en edificar debiendo asumir a su costa, en lo que a superficie e importe supone, el establecimiento de estos centros de transformación. Se procederá a consignar la cantidad correspondiente que podrá recuperarse por la propiedad que acredite haber asumido este condicionante.

- Las adjudicaciones relativas a equipamientos se han reflejado como parcelas independientes, con la calificación correspondiente según el PRI y la Homologación del presente Sector aprobados.

## **10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS**

Para los procedimientos de programación por gestión directa, el valor del suelo considerado a los efectos del presente documento y la fijación correlativa, del coeficiente de canje se contienen y aprueban en el presente documento reparcelatorio.

Si bien, a modo orientativo y preliminar, se ha informado a los propietarios afectados del citado valor en el momento de la notificación previa para optar por la modalidad de pago de las cuotas de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la LOTUP, la memoria del Proyecto de Reparcelación deberá expresar y justificar los criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogenización, en su caso, de acuerdo con el artículo 84 de la citada ley.

*"Artículo 84. Valoración de bienes y derechos*

- 1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de tercero.*



2. *Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 74.1 de esta ley mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.*
3. *En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo."*

La legislación estatal de valoración del suelo se rige por lo dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, y el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, cuando tiene por objeto entre otros, la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, o bien otras operaciones que sean precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios afectados.

En fecha 17 de octubre de 2014, la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., presento ante el *Excm. Ajuntament de València*, el documento «Informe de Valoración Urbanística de la denominada Fase 1A del ámbito de la Unidad de Ejecución A.4-1 "Parque Central"», en el que se calculaban las distintas magnitudes a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Reparcelación. Visto dicho documento por el Servicio de Gestión Urbanística – Oficina Técnica de Gestión del Suelo, emitió informe favorable donde se indicaba que "se considera correcto el método utilizado y consecuentemente su resultado". El coeficiente de canje calculado en dicho documento fue el empleado en la comunicación previa a los propietarios en cumplimiento de lo dispuesto en artículo 166 de la LUV. De acuerdo con las indicaciones de los servicios técnicos municipales, y debido al periodo de tiempo transcurrido desde aquel documento hasta la presentación del actual proyecto de reparcelación que nos ocupa, se ha procedido a la actualización de los valores a la fecha de hoy, tal y como se recoge en el *Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística"*.

En el ámbito del área reparcelable no se considera necesario establecer coeficientes correctores o de ponderación, ya que la localización, la tipología y los usos de las edificaciones lucrativas previstas son equivalentes en el citado ámbito.

En relación con los criterios de valoración de las superficies adjudicadas nos remitimos al *Anejo IV. "Informe de Valoración Urbanística"*, realizado expresamente para los terrenos incluidos en el presente proyecto.

## **11. FINCAS ADJUDICADAS**

Se adjuntan en tomo aparte, como Documento 4, fichas descriptivas de cada una de las fincas resultantes, de la presente reparcelación, incluyendo su descripción, determinación de la cuota que se atribuye a cada una en la cuenta de liquidación, titulares a los que

corresponde, así como sus cuotas de participación en la propiedad... y en general, todos aquellos datos necesarios que se deben contener en un instrumento reparcelatorio, dando cumplimiento a los requisitos exigidos por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Las fincas adjudicadas quedan grafiadas en el *plano 2.4 Fincas Resultantes*.

En los términos se indica por la LOTUP en su artículo 93, se produce la subrogación de las fincas resultantes por las aportadas por lo que en cada una de ellas queda reflejada su correspondencia.

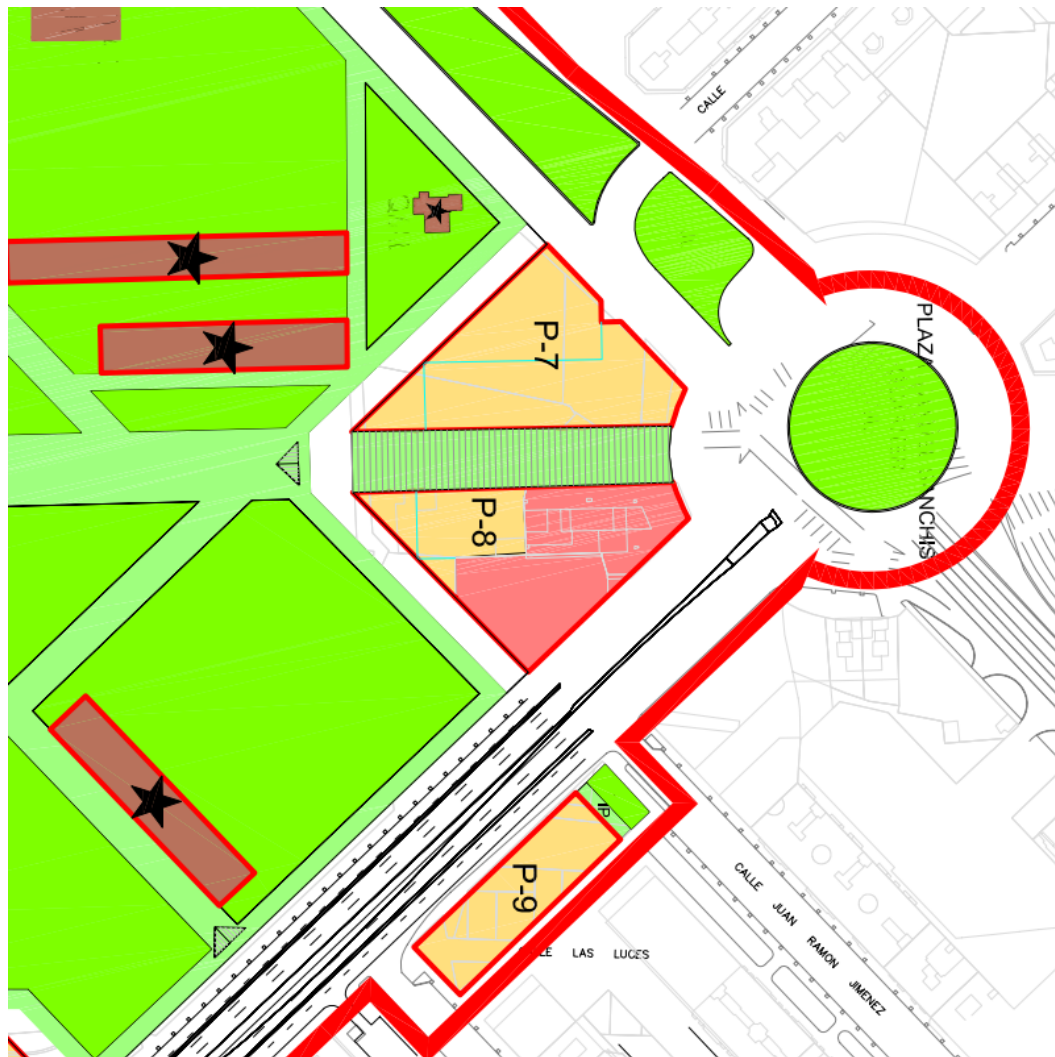
Se ha hecho constar en cada una de las fichas de las fincas de adjudicación el traslado de las cargas o gravámenes, que por subrogación real se produce, que resultan compatibles con el planeamiento. Se han considerado como tales Hipoteca, Derecho de Reversión, Servidumbre de luces y vistas, Reserva de disposición en relación con el artículo 811 del Código Civil y Afecciones Fiscales.

Asimismo, las fincas privadas resultantes quedan gravadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador, así como a la servidumbre a favor de la compañía eléctrica suministradora para albergar un centro de transformación.

## 12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

De acuerdo con la ordenación pormenorizada establecida en el *Plan de Reforma Interior del Ámbito A.4.1 "Actuación Urbanística Parque Central"*, tal y como se recogía en plano *O-2 Usos Suelo*, la parcela P-8 presenta un frente de fachada recayente a la actuación aislada de la calle Domagk. La actuación aislada ésta constituida por la edificación existente integrada en la ordenación, correspondiente a un edificio de viviendas de 14 alturas, y una edificación anexa de 1 planta.





*Detalle Plano O-2. Usos Suelo del PRI*

Así pues, la materialización de la ordenación propuesta por el PRI, objeto del presente proyecto de reparcelación, supone la adjudicación de fincas de resultado en la parcela P-8 del PRI, cuyas fachadas sur recaerían parcial o totalmente sobre el citado inmueble. Para que dichas fincas resultantes puedan cumplir las normas que rigen la Zona de Ordenación Urbanística de Edificación abierta (EDA) a la que están adscritas (Subzona B.2), y sobre todo las condiciones de habitabilidad fijadas en el DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del *Consell*, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, es necesario que la finca registral correspondiente a la edificación existente de una planta, y que no se encuentra incluida en el ámbito reparcelable, se vea gravada con una servidumbre de luces y vistas a favor de las fincas resultantes de la parcela P-8, al objeto que dichas fincas resultantes puedan abrir huecos de iluminación y ventilación en sus fachadas sur. Es por ello, que este proyecto de reparcelación propone la imposición a la finca registral 4099, tomo 854, libro 60, folio 176, del Registro de la Propiedad NUMERO DOCE de Valencia, de un servidumbre de luces y vistas, en la que los predios dominantes serán las mencionadas fincas de resultado situadas en la parcela P-8, y el predio sirviente, será la anteriormente

citada finca registral 4099, correspondiente a «UNA NAVE situada en término de Valencia, Cuartel de Ruzafa, partida de Malilla; mide una superficie de MIL TRESCIENTOS TRES METROS DOS DECÍMETROS CUADRADOS; con fachada principal recayente al resto de finca de la que se segrega, orientada a la avenida de Peris y Valero, donde le corresponde el número 141, tiene seis metros de altura aproximadamente», según consta en su descripción registral.

La aprobación de este proyecto de reparcelación constituirá título suficiente para gravar la menciona finca registral 4099 con la servidumbre de luces y vistas, que otorgará el derecho suficiente a las fincas resultantes situadas en la parcela P-8, a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante.

Esta servidumbre, como tal, constituirá un derecho real que limitará el dominio del predio sirviente en favor de las necesidades del predio dominante. Dicha limitación podrá establecerse previa indemnización correspondiente a los titulares de la finca que constituye el predio sirviente, que constan dentro del listado de titulares e interesados de este proyecto.

En la cuenta de liquidación del presente proyecto de reparcelación se recoge el importe que percibirán los titulares de la finca registral 4099, por la constitución de la servidumbre de luces y vistas, como compensación por los perjuicios ocasionados. Esta cantidad será repercutida a los propietarios afectados por la presente reparcelación en proporción al aprovechamiento que se les adjudique, pues se incorpora al presente como un coste más de la actuación. La valoración de la servidumbre impuesta por razón de la potestad urbanística municipal será la recogida en el documento 5 de Tasación de derechos

### **13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS**

Se incluyen como cargas de urbanización para que sean abonados por los propietarios, y de manera provisional hasta que se produzca la liquidación definitiva, las cargas que se definen en el artículo 144 de la LOTUP:

1. *Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:*
  - a) *Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.*
  - b) *La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.*
  - c) *Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:*

*1º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.*

*2º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.*

*3º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.*

*d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

*2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:*

*a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.*

*b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*

*c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*

*d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.*

*El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.*

*3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 93.3 de esta ley.*

La relación pormenorizada, y provisional de las cargas de urbanización de toda la actuación, es la recogida en la Memoria del Programa, que se reproduce a continuación con indicación de los valores de repercusión:

Tabla PJE 7. Cargas de urbanización a retribuir en común al urbanizador

		<b>Presupuesto (€)</b> <b>(IVA excluido)</b>
PL + Obras Anticipadas	Obras de Urbanización (incluidas obras de conexión y conservación, y la rehabilitación de edificios o elementos constructivos, y las obras anticipadas)	78.365.845,27 €
CP	Redacción y dirección de los proyectos técnicos (incluidos gastos de tramitación e inscripción)	7.052.926,07 €
GG	Gastos de gestión	10.187.559,89 €
BE	Beneficio empresarial del urbanizador	0,00 €
	Obras anticipadas calle Filipinas	498.858,34 €
CU	<b>TOTAL Cargas de urbanización a retribuir en común al urbanizador</b>	<b>96.105.189,57 €</b>

**Repercusión Cs      159,13 €/m<sup>2</sup>s**

**Repercusión Ct      160,80 €/m<sup>2</sup>t**

Tabla AT 5 Gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se puede determinar por la concurrencia de ofertas

		<b>Presupuesto (€)</b> <b>(IVA excluido)</b>
<b>Gastos variables</b>		
IN	Indemnizaciones	8.000.000,00 €
	Subestación eléctrica Parque Central	2.904.671,00 €
	Suministro y colocación de los conductos eléctricos de alta tensión	3.825.597,00 €
	Desescombro Refugios antiguas naves de Macosa para su documentación y estudio	9.572,00 €
	Coste Suplemento de Infraestructuras a la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana EPSAR	404.604,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>15.144.444,00 €</b>

**Repercusión INs      13,25 €/m<sup>2</sup>s**

**Repercusión INT      13,39 €/m<sup>2</sup>t**

**Repercusión GVs      25,08 €/m<sup>2</sup>s**

**Repercusión GVt      25,34 €/m<sup>2</sup>t**

<b>Costes Actuación (CU+OGV)</b>	<b>Repercusión suelo bruto</b>	<b>170,96 €/m<sup>2</sup>s</b>
	<b>Repercusión edificabilidad subjetiva</b>	<b>172,75 €/m<sup>2</sup>t</b>

Nota: Otros gastos variables (OGV) = Gastos Variables (GV) - Indemnizaciones (IN)

Repercusión OGVs      11,83 €/m<sup>2</sup>s

Repercusión OGVt      11,95 €/m<sup>2</sup>t

Como se puede observar en el cuadro anterior, los costes de la actuación contemplados son el resultado de la suma las *Cargas de urbanización a retribuir en común al urbanizador (CU)* más los *Gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se puede determinar por la concurrencia de ofertas (GV)*, a excepción de las indemnizaciones (IN), pues son los únicos gastos variables que quedarán fijados en la presente Fase.

En el Anejo IV. "Informe de Valoración Urbanística", se recoge los cálculos detallados del coeficiente de canje, cuya tabla final reproducimos a continuación:

**Coeficiente de canje Cargas de urbanización (CU)**

Valor unitario del suelo urbanizado	<b>Vsu</b>	499,26 €/m <sup>2</sup> s
Costes Actuación (CU)	<b>Cs = CU</b>	174,27 €/m <sup>2</sup> s
Valor Unitario del Suelo en Origen	<b>Vs = Vsu - CU</b>	324,99 €/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de canje	<b>Ks = Cs / Vs + Cs</b>	<b>0,3491</b>

Valor unitario edificabilidad subjetiva urbanizada	<b>Vtu</b>	504,48 €/m <sup>2</sup> t
Costes Actuación (CU)	<b>Ct = CU</b>	176,10 €/m <sup>2</sup> t
Valor Unitario del techo sin urbanizar	<b>Vt = Vtu - CU</b>	328,38 €/m <sup>2</sup> t
Coeficiente de canje	<b>Kt = Ct / Vt + Ct</b>	<b>0,3491</b>

**Coeficiente de canje Cargas de urbanización (CU) + Otros Gastos Variables (OGV)**

Valor unitario del suelo urbanizado	<b>Vsu</b>	499,26 €/m <sup>2</sup> s
Costes Actuación (CU+OGV)	<b>Cs = CU</b>	187,23 €/m <sup>2</sup> s
Valor Unitario del Suelo en Origen	<b>Vs = Vsu - CU</b>	312,03 €/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de canje	<b>Ks = Cs / Vs + Cs</b>	<b>0,3750</b>

Valor unitario edificabilidad subjetiva urbanizada	<b>Vtu</b>	504,48 €/m <sup>2</sup> t
Costes Actuación (CU+OGV)	<b>Ct = CU</b>	189,19 €/m <sup>2</sup> t
Valor Unitario del techo sin urbanizar	<b>Vt = Vtu - CU</b>	315,29 €/m <sup>2</sup> t
Coeficiente de canje	<b>Kt = Ct / Vt + Ct</b>	<b>0,3750</b>

Y en relación con el área reparcelable de la fase que nos ocupa en el presente proyecto de reparcelación, se ha previsto la repercusión a los titulares afectados de los siguientes importes:



<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA REPARCELABLE</b>		<b>133.570,45 m<sup>2</sup>s</b>
<b>CESIÓN PREVIA CON TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>2.359,60 m<sup>2</sup>s</b>
	suma	<b>135.930,05 m<sup>2</sup>s</b>
SUPERFICIE SIN DERECHOS DE APROVECHAMIENTO		2.069,28 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE</b>	diferencia	<b>133.860,76 m<sup>2</sup>s</b>
Aprovechamiento objetivo	1,0417 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	139.448,75 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento subjetivo	0,9897 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	132.476,31 m <sup>2</sup> t
	excedente de aprovechamiento municipal 5%	6.972,44 m <sup>2</sup> t

<b>COSTES ACTUACIÓN FASE 1A</b>	132.476,31 m <sup>2</sup> t x 172,75 €/m <sup>2</sup> t	=	<b>22.885.264,32 €</b>
---------------------------------	---	---	------------------------

En relación a los costes a repercutir a cada propietario, debe indicarse que en cumplimiento de lo dispuesto en el PAI aprobado, son los mismos independientemente de la fase de la actuación en que se encuentre, tal y como indicaba la Memoria del Programa. Por este motivo, no son coincidentes los costes correspondientes a las obras de urbanización de cada fase, con los importes a repercutir a los propietarios en cada una de ellas.

Por otro lado, se consideran cargas de la actuación a cargo de cada propietario individual, las que se definen en el artículo 145 de la LOTUP:

*Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:*

- Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.*
- Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.*
- Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.*
- Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.*

De la citada relación se contemplan, en el presente ámbito, y dentro de la cuenta de liquidación provisional los gastos correspondientes a los costes de descontaminación y limpieza de suelos. La normativa vigente está constituida por el *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.*



Se han contemplado como gastos a los efectos del artículo 145 de la LOTUP, el importe de los gastos de caracterización exploratoria básica, aquellos en los que se incurra posteriormente no es posible estimarlos en tanto no se realice el Estudio de caracterización exploratoria básica y los proyectos de descontaminación. Idéntico procedimiento habrá que realizar con aquellas parcelas que no figurando como potencialmente contaminadas en el Reconocimiento Preliminar, al ejecutar las obras de urbanización resulte que afloren concentraciones de contaminantes superiores a las permitidas en el *Real Decreto 9/2005*.

A dichos efectos, se incluirán como un anexo específico de la cuenta detallada de cada propietario que acompañará el proyecto de reparcelación para su recuperación por el urbanizador mediante pago en metálico.

Se incorpora al presente Proyecto, como Anejo, documento de costes por descontaminación de suelos donde se reflejan e incorporan los criterios mantenidos en relación a dicho extremo a la hora de determinar los importes a incorporar a cada uno de los propietarios afectados que se encuentren en las situaciones donde resulte legalmente exigible la descontaminación de su suelo. Todo ello, en virtud del estudio previo realizado al efecto, por parte de la empresa *EMGRISA*, para el inventario y reconocimiento de las parcelas cuya *Clasificación Nacional de Actividades Económicas* (CNAE) se encuentra dentro del Anexo I del Real Decreto mencionado.

#### **14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

Conforme al artículo 91 de la LOTUP, se incorpora al presente proyecto, la tabla de la Cuenta de Liquidación, donde se reflejan cada una de las parcelas afectadas, el derecho que les corresponde, las cargas de urbanización, así como las indemnizaciones, y costes de descontaminación, en su caso, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

En el Documento 06 se recoge la Cuenta de Liquidación Provisional, indicativa de los propietarios, derechos, adjudicación, diferencias de adjudicación, porcentaje de participación, cargas de urbanización, indemnizaciones, costes de descontaminación, en su caso, y las compensaciones en metálico, conceptos estos últimos que conforman el saldo provisional.

Las cantidades expresadas en la columna denominada *Saldo Total por titular/es* de la Tabla de la Cuenta de Liquidación Provisional, se corresponden con los saldos deudores o acreedores individualmente imputables a cada titular afectado, resultantes del proceso reparcelatorio.

Los saldos resultantes con que quedan afectos los solares adjudicados vienen especificados de forma individualizada en la descripción de las fincas adjudicadas especificadas en el Documento 04 Fincas Resultantes.

Al final de la Cuenta de Liquidación aparecen las compensaciones monetarias sustitutorias correspondientes a los derechos no adjudicados a sus titulares o por excesos y defectos en el procedimiento de la adjudicación. Del mismo modo aparece el total de

indemnizaciones a percibir por los propietarios que no han resultado ser adjudicatarios de parcelas.

## 15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 5/2014, la aprobación de la Reparcelación conllevará los siguientes efectos:

- a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.
- c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.
- d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

Valencia, abril de 2018

Fdo. D. Salvador España Tamayo  
Ingeniero CC y P  
OFICINA TÉCNICA TES, S.L.

Fdo. D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Bosch Épila  
Abogada  
3urbanismo, C.B.

Fdo. D<sup>a</sup> Gloria Cueto Lominchar  
Abogada  
3urbanismo, C.B.